

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי "הראל"

תכנית מפורטת מס' הל/429

שטח לתכנית מס' מי/במ/113 א ולתכנית מס' הל/מק/289

רחוב השלום מס' 5

אבו-גוש



תאריך: 6.7.2003

עדכון: 29.10.03

עדכון: 10.11.03

עדכון: 26.11.03

עדכון: 4.12.03

עדכון: 10.12.03

עדכון: 15.12.03

עדכון: 24.05.04

עדכון: 10.06.04

1. שם התכנית:
תכנית זו תיקרא תכנית מפורטת מס' הל/429 (להלן: התכנית), המהווה שינוי לתכנית מס' מ/במ/113 א' (להלן: תכנית המתאר) ולתכנית מס' הל/מק/289.
2. מקום התכנית:
מחוז: ירושלים
מרחב תכנון מקומי: הרצל
מקום: אבו-גוש, רחוב השלום מס' 5
גוש: 29521
חלקה: 33
מגרש: 33א', 33ג' בתכנית הל/מק/289
קואורדינטות עפ"י רשת ישראל החדשה: אורך בין 210550 לבין 211000
רוחב בין 635200 לבין 635650.
הכל על-פי הגבולות המסומנים בקו כחול.
3. שטח התכנית: 2,154 מ"ר.
4. ציונים בתשריט: כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.
5. בעל הקרקע: פריד אבוקטיש ת.ז. 0006321
6. יוזם התכנית: פריד אבוקטיש ת.ז. 0006321
רחוב השלום 5 אבו גוש 90845 טל. 050-213635
7. המתכנן: אלרם שחר - אדריכל ומתכנן ערים מס' רישיון 12755
רח' יואל 5, תל-אביב 62595
טל. 03-6040190 פקס: 03-5444783
8. מסמכי התכנית:
המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי ניפרד מהתכנית:
א. 5 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית),
ב. תשריט הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט),
ג. נספח בינוי מנחה בק.מ. 1:250 ו-1:100 (להלן: נספח הבינוי).
9. מטרות התכנית:
1. הגדלת מספר יחידות הדיור המותר במגרש משלוש יחידות דיור לשבע יחידות דיור.
2. הגדלת מספר המבנים במגרש מ-1 ל-3.
3. הגדלת אחוזי הבניה: שטח עיקרי מ-50% ל-60% ושטח שירות מ-12% ל-15%.
4. תוספת קומה שלישית במבנים הנוספים.
5. ביטול מיגבלת 25% בניה בקומה.
6. הבלטת מירפסות עד 1.60 מ' מעבר לקו בנין הפונה אל שטח ציבורי.
7. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
10. כפיפות לתכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר ובתכנית הל/מק/289 למעט הוראות העומדות בסתירה להוראות תכנית זו וכן חלות ההוראות שבתכנית הל/429 זו.

11. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב והן בתשריט ובנספח הבינוי המנחה (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט באם אינם מצוינים במקרא שבתשריט). במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

12. אזור מגורים ב': מיוחד:
השטח הצבוע בתשריט בצבע כחול עם קוים אלכסוניים דקים בצבע שחור הוא אזור מגורים ב' מיוחד וחלות עליו הוראות תכנית המתאר ותכנית הל/מק/289 לגבי אזור מגורים ב' וכן ההוראות הבאות:
א. תותר במגרש הקמת 3 מבנים בהתאם לקוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בצבע שחור.
ב. תותר במגרש בניית 4 דירות נוספות ל-3 הדירות המאושרות בבנין א': דירה אחת בבנין ב' ו-3 דירות בבנין ג'.
סה"כ 7 דירות במגרש.
ג. קווי הבנין בין הבנינים בתחום המגרש יהיה 6.0 מ' או אפס בקיר משותף.
ד. 1. לגבי השימושים המותרים במגרש, למעט אחוזי הבניה המותרים בקומה - ימשיכו לחול הוראות תכנית המתאר. מבוטלת מיגבלת אחוזי הבניה המותרים בקומה.
2. אחוזי הבניה במגרש - 60% שטח עיקרי + 15% שטח שירות.
אחוזי הבניה כוללים את כל השטחים במעטפת הבנין, לרבות מחסנים, חדרי מדרגות וכל שטחי השירות האחרים למעט חניה תת קרקעית בהתאם לתקן, מיקלט ומרחב מוגן בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.
3. שטח חניה תת קרקעית, מיקלט ומרחב מוגן יחושב כשטח שירות ויהיה בנוסף ל-15% שטח שירות המצויין בס"ק 2.ד.12 לעיל.
ה. מספר קומות מותר - 3.
ו. תותר הבלטת מרפסות עד 1.60 מ' מעבר לקו בנין הפונה אל שטח ציבורי.
ז. נספח הבינוי הוא להנחיה בלבד. העמדת המבנים ועיצובם הסופי, מפלסים סופיים, חתכים, חזיתות וכיו"ב ייקבעו בבקשות להיתרי בניה.

מצב קיים/מאושר:

לפי תכנית הל/מק/289:

סה"כ ב- %	סה"כ במ"ר	שטח שירות		שטח עיקרי	
		במ"ר	ב- %	במ"ר	ב- %
62	1,228.22	237.72	12	990.50	50

קיים ולפי היתר (בנין א'):

סה"כ ב- %	סה"כ במ"ר	שטח שירות		שטח עיקרי	
		במ"ר	ב- %	במ"ר	ב- %
22.88	444.76	80.08	4.04	373.28	18.84

מצב מוצע:

לפי תכנית הל/429 זו:

סה"כ ב- %	סה"כ במ"ר	שטח שירות		שטח עיקרי	
		במ"ר	ב- %	במ"ר	ב- %
75	1,485.75	297.15	15	1,188.60	60

יתרת שטח לבניה:

סה"כ ב- %	סה"כ במ"ר	שטח שירות		שטח עיקרי	
		במ"ר	ב- %	במ"ר	ב- %
52.12	1,032.39	217.07	10.96	815.32	41.16

שטח בניה מוצע לפי בנינים:

סה"כ		בנין ג'				בנין ב'				בנין א'			
ב- %	במ"ר	שטח שירות		שטח עיקרי		שטח שירות		שטח עיקרי		שטח שירות		שטח עיקרי	
		ב- %	מ"ר	ב- %	מ"ר	ב- %	מ"ר	ב- %	מ"ר	ב- %	מ"ר	ב- %	מ"ר
60.00	1,188.60			679.60	34.31			135	6.82			374	18.88
15.00	297.15	166.15	8.39			50	2.52			81.00	4.09		

- ת. יותר ניווד של עד 50 מ"ר מבנין לבנין במסגרת סך כל אחוזי הבניה המותרים במגרש.
ט. ביצוע בפועל של פתרון הגישה לבנין ב' כמצויין בנספח הבינוי יהיה תנאי לאיכלוסו (טופס 4).

השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח לדרך מאושרת.

13. דרכים:

- א. מספר מקומות החניה יהיה בהתאם לתקן החניה התקף בעת מתן היתר בניה ובתחום המגרש.
ב. מיקום החניות יקבע לעת הוצאת היתר הבניה.
ג. חניות על קרקעיות תהיינה פתוחות ולא מקורות.
ד. לא תהיה נגישות נוספת למגרש מדרך מסי 425 (רחוב השלום). הכניסה לבית ג' תהיה משותפת עם הכניסה לבית א'.

14. חניה:

- א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או, שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

15. היטל השבחה:

- תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית הוא אישור מהנדס הועדה המקומית כי הוכח להנחת דעתו הבטחת ביצוע התשתית במגרש. ביצוע עבודות התשתית יהיה תנאי למתן טופס 4.

16. תשתיות:

- א. תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית הוא אישור מהנדס הועדה המקומית לתכנית פיתוח שטח סביב המבנה ברוח נספח הבינוי המנחה.
ב. אישור רשות העתיקות.

17. תנאים למתן היתר בניה:

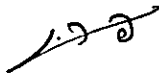
- מיגון אקוסטי במידה וידרש על ידי היזם, יעשה על ידו ועל חשבונו.

18. מיגון אקוסטי:

19. חתימות:

בעל הקרקע:

פריד אבוקטיש ת.ז. 0006321
רחוב השלום 5 אבו גוש 90845 טל. 050-213635



יוזם התכנית:

פריד אבוקטיש ת.ז. 0006321
רחוב השלום 5 אבו גוש 90845 טל. 050-213635



המתכנן:

אלרם שחר - אדריכל ומתכנן ערים מסי רישיון 12755
רח' יואל 5, תל-אביב 62595
טל.: 03-6040190 פקס: 03-5444783

אלרם שחר
אדריכל ומתכנן ערים
רחוב יואל 5 ת"א 62595
טל. 03-6040190
פקס. 03-5444783

